

# Memoria de Calidades



## Complejo Residencial Familiar ArtKintoa

Quinto Real - Navarra - España

**Promotor  
y Propietario:**



**Constructor:**



**Ventas:**



# Sumario de la Memoria

- Introducción
- Estructura y Cubierta
- Albañilería
- Tabiquería interior y techos
- Ventanas
- Puertas
- Revestimientos zonas comunes
- Revestimientos interiores
- Suelo interior
- Electricidad y Domótica
- Calefacción y Fontanería
- Sanitarios
- Cocinas y Armarios,
- Panel de marcas

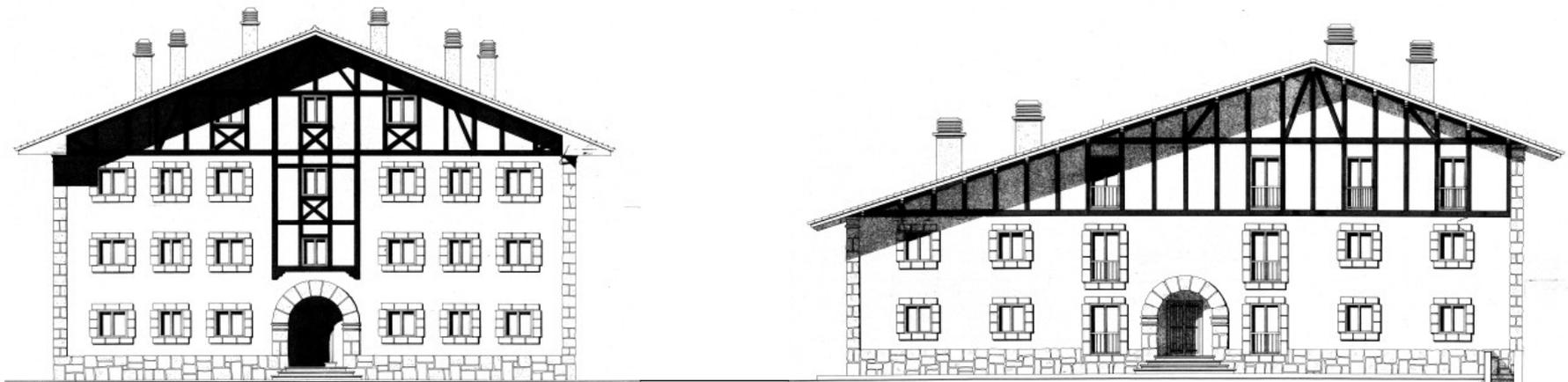
- Planos Edificio 1 planta baja
- Planos Edificio 1 planta 1º
- Planos Edificio 1 planta 2º
- Planos Edificio 1 planta 3º
- Planos Edificio 2 SPA
- Dotaciones Exteriores
- Expansión I
- Expansión II
- Autogeneración Absoluta
- Parte Solar
- Parte Eólica
- Parte Hidroeléctrica
- Parte Térmica Hidrógeno.
- Huella Cero
- División Horizontal
- Gastos y Servicios
- Precios

# Introducción

La presente memoria de calidades pretende profundizar en las características y singularidades que hacen de ArtKintoa una propiedad única en Europa. Como veremos, estamos ante un complejo residencial sin comparación en la zona (Pirineo Navarro) y en el resto de España.

Rodeados por más de 5.000 hectáreas de protegidas de alto valor ecológico; una ubicación privilegiada, justo a menos de 3 kilómetros de la frontera Franco-Española que garantiza privacidad absoluta, ya que nos hay vecinos próximos en un radio de varios kilómetros a la redonda.

**Un lujo que como veremos, bien vale lo que cuesta.**





# Estructura y cubierta

Los Hormigones para el relleno de zanjas de cimentación son de una dosificación de 250kg/m<sup>3</sup> de cemento, con armadura de 4/12mm y estribos de 6mm separados cada 20 cm.

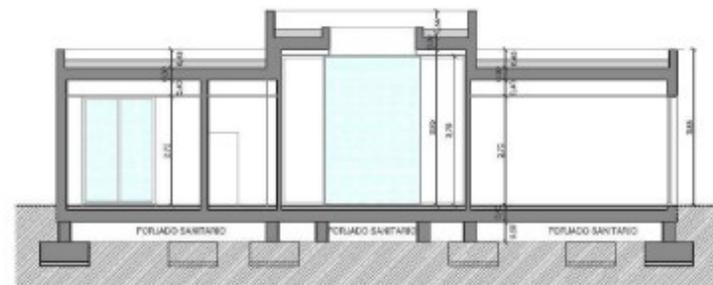
En los zunchos de atado de los forjados y perimetrales, se aumenta la dosificación a 300kg/m<sup>3</sup> y una sólida armadura.

Las losas de hormigón armado han sido ejecutadas con una dosificación de 350kg/m<sup>3</sup> y una armadura con resistencia sismica de grado VI.

Los forjados son de vigueta de hormigón armado y bovedillas cerámicas, para una carga total de 650kg/m<sup>2</sup> y la capa de compresión de hormigón de resistencia característica 175kg/cm<sup>2</sup>, y mallazo de acero de 150x150x3 mm.

Todas las plantas están forjadas, incluida la baja para ofrecer un mejor aislamiento del edificio.

La cobertura del edificio está realizada con teja plana de hormigón de color rojo, recibida con mortero de cemento y clavada con puntas de acero. El faldón está ejecutado mediante un forjado inclinado para favorecer su aprovechamiento.





# Albañilería

Toda la sustentación vertical del edificio se ha realizado con muros de carga de bloque de hormigón sentado con mortero de cemento, con armaduras y exteriormente enfoscadas.

Los muros de cerramiento están constituidos por bloques de hormigón, enfoscado interiormente, cámara de aire de 3cm con aislante de fibra de vidrio sobre soporte de cartón rígido y tabique de ladrillo hueco sencillo.

Los muros de carga interiores están realizados con bloque de hormigón enfoscado por las dos caras. El arranque del edificio está ejecutado con zócalo de mampostería de piedra y las esquinas rematadas en sillería.

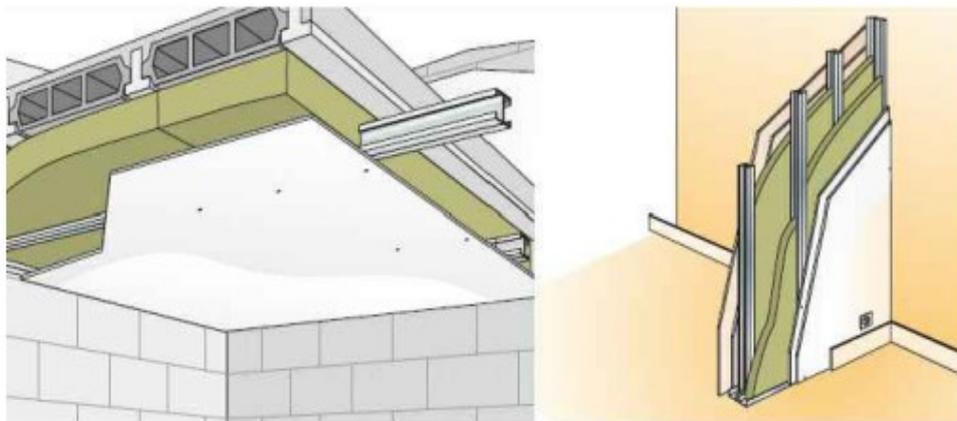
Los huecos exteriores se recercan con sillares de piedra.

Perimetral al edificio y zonas de urbanización exterior, se encuentra una acera de baldosa antideslizante sobre solera de hormigón y encachado de piedra, rematada con bordillo de hormigón en piezas de 1m de longitud.



# Tabiquería interior y techos

Fachadas formadas por muros de carga de hormigón macizados y armados, cámara de aire, aislante de lana de roca, fábrica de ladrillo de 70, cámara de aire, aislante minera **URSA** de 40mm, trasdosado de placa de cartón yeso de alta dureza **PLADUR** sobre estructura de acero galvanizado.



Techo, falso techo formado por placa de yeso laminado de alta dureza **PLADUR** con aislante manta mineral **URSA** 40 mm.

Las nuevas secciones en baños y dormitorios están construidas mediante doble tabique de perfilería de acero galvanizado separada con paneles aislantes de poliestireno extruido (XPS) de URSA, aislante mineral URSA de 40 mm entre estructuras y placas de cartón yeso de alta dureza PLADUR.



# Ventanas



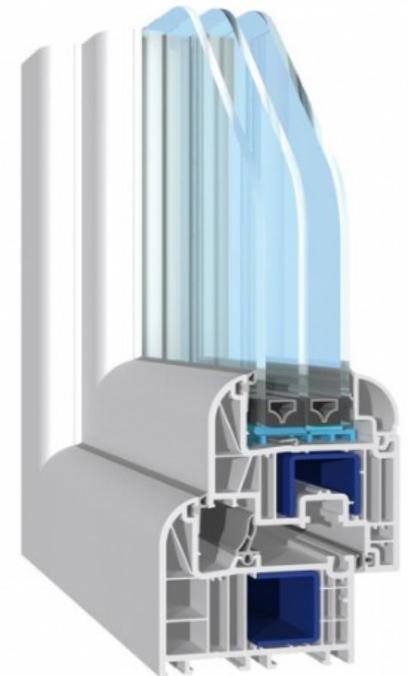
Como elemento representativo de una casa, las ventanas son actualmente mucho más que una simple abertura hacia el exterior: su diseño personalizado contribuye en buena medida al conjunto estético del edificio. Por eso, la ventana, en cuanto a componente de la fachada, no solo tiene que cumplir con las exigencias más elevadas en materia de calidad y seguridad, sino que juega un papel relevante en lo tocante a su funcionalidad y diseño.

En nuestro complejo hemos confiado en la empresa **Salamander Industrie-Produkte GmbH** es una empresa de capital mayoritariamente familiar, con sede central en Türkheim/Unterallgäu (Alemania), y es uno de los principales productores europeos de sistemas de puertas y ventanas en PVC.

Las carpinterías son bicolor, nogal oscuro exterior y blanco interior.

- » Sistema de ventana abisagrada de PVC de 73 mm de profundidad de marco
- » Perfilería de 5 cámaras interiores en marco y hoja
- » Valor de transmitancia  $d$  0,73 W/m<sup>2</sup>K
- » Reducción acústica hasta 46 dB
- » Acristalamiento 4/16/4 bajo emisivo

**SALAMANDER**  
WINDOW & DOOR SYSTEMS





# Puertas



Para nuestro proyecto hemos elegido las puertas acorazadas **Dierre de la serie Sparta 5** el producto idóneo para proyectos residenciales, sólidas, robustas y seguras.

Para las puertas interiores (núcleo macizo) y de paso a zonas comunes (núcleo blindado) confiamos en **Uniarte**, en su serie de puertas lacadas de alta calidad.

En herrajes y manillas en el fabricante seleccionado es **KARCHER DESIGN**, líder en calidad del mercado alemán.



KARCHER  
DESIGN



**Dierre**, fundada en 1975, es líder mundial en la fabricación de puertas de seguridad acorazadas. **UNIARTE** es el mayor fabricante de puertas de España



# Revestimientos Zonas Comunes



Las zonas comunes del complejo serán revestidas con piedra natural y mosaico dependiendo de la estancia concreta. Las empresas elegidas para los acabados son **HISBALIT** (Hispano Italiana de Revestimientos) y **Romanense** de mármoles.



Spanish Gold  
Envejecido



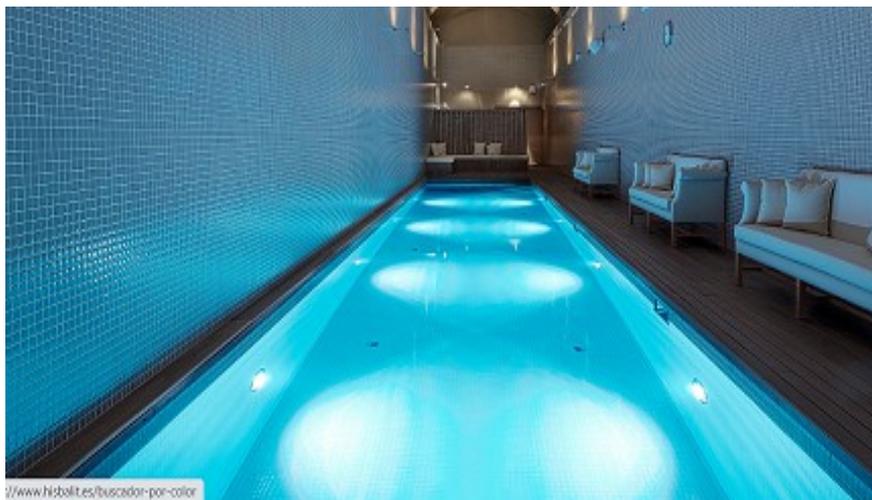
Spanish Gold  
Flameado



Rojo Alicante  
Envejecido



Rojo Alicante  
Flameado



[www.hisbalit.es/buscadon-por-color](http://www.hisbalit.es/buscadon-por-color)

CRF Vierna - Quinto Real - Proyecto ArtKintoa





# Revestimientos Interiores

Las baños de los apartamentos estarán revestidos en marmol natural, pudiendo elegir el cliente libremente el color y el acabado final entre 4 tipos: **Marrón Imperial, Beige Alicante, Sanish Gold y Rojo Alicante**



Marrón Imperial  
Envejecido



Marrón Imperial  
Flameado



Rojo Alicante  
Envejecido



Rojo Alicante  
Flameado



Spanish Gold  
Envejecido



Spanish Gold  
Flameado

Para nuestro proyecto confiamos una vez más otra empresa familiar, las canteras Romanenses de Mármoles.

La piedra natural no tiene comparación a cualquier otro tipo de material, por ello, elegimos nuevamente la opción de más garantía, calidad y durabilidad.



# Suelos interiores



Dada la ubicación del complejo y el particular clima de la zona, el suelo elegido para el interior de las viviendas es parquet tradicional de tablillas (formato 30x6x1cm) compuestas de madera maciza en pequeños formatos conformando figuras geométricas, acuchillado y barnizado in situ.

**Los clientes podrán elegir el tipo de madera:**

**-Roble, Jatoba, Teka, Eucalipto, Caoba.**



**También la forma de colocación geométrica y el acabado de barniz (agua, mate, brillo) serán a elección del cliente.**



# Electricidad y Domótica

Toda la instalación eléctrica de los edificios está realizada con productos de máxima calidad de las marcas más importantes del sector: **General Cable, Hager y Legrand**. Los cuadros y circuitos principales han sido sobredimensionados y dotados de máximas protecciones.

Los mecanismos interiores de las viviendas serán de la marca **Bticino**, tendiendo el cliente libertad a la hora de la elección del color de los mecanismos dentro de la **serie MATIX**.

Igualmente las viviendas estarán equipadas con sistemas domóticos de Google, Amazon y centralizado de Bticino con acceso por App.



MATIX  
Nuevos colores. Más funciones.



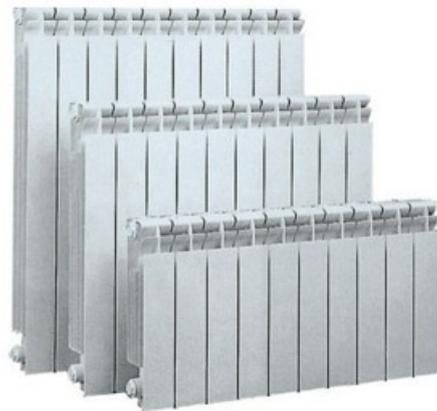


# Calefacción interior

Toda la instalación interior de calefacción y fontanería la vivienda está realizada en tubería multicapa y accesorios de máxima calidad de la marca **ISOLTUBEX**.

Los radiadores y toalleros son de aluminio de ma marca **MANAUT** de la serie Open.

Las llaves de corte, racores, válvulas y detentores son de la marca **ARCO**.



# Sanitarios

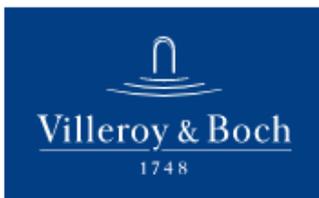


El baño es uno de los lugares más importantes de una casa, de ahí nuestra apuesta por dotarlo de la mejor calidad y tecnología, confiando en referentes como **Nashi y Villeroy & Boch**.

**Inodoro con ducha Nashi.** Desde los años 80, el inodoro japonés o washlet se ha introducido de manera sistemática en países de todo el mundo, pero no fue hasta principios del 2000 cuando ya más de la mitad de Japón había aceptado introducir este tipo de tecnologías en sus vidas.

Mueble de baño, bañera y plato de ducha de la marca **Villeroy & Boch** (a elegir por el cliente entre plato de ducha o bañera y varios tipos de diseño de muebles).

Griferías monomando de la marca alemana **DORN BRACHT**.





# Cocinas y Armarios

Para las cocinas hemos confiado en **SANTOS** marca referente del sector, los clientes podrán elegir el modelo que quieran dentro de una gama propuesta sin coste.

Los armarios serán suministrados por **UECKO**, igualmente podrán ser totalmente configurados al gusto del comprador dentro de familia propuesta.

Los electrodomésticos y electrónica de máxima eficiencia, los aportará **LG.**, (lavadora, lavavajillas, frigorífico, micro, horno y Campana), adicionalmente televisor de 65" marca LG.



**SANTOS**

**CRF Vierna - Quinto Real - Proyecto ArtKintoa**



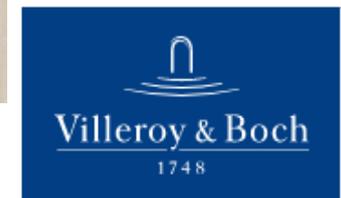
# La tranquilidad de confiar en lo mejor de los mejores!



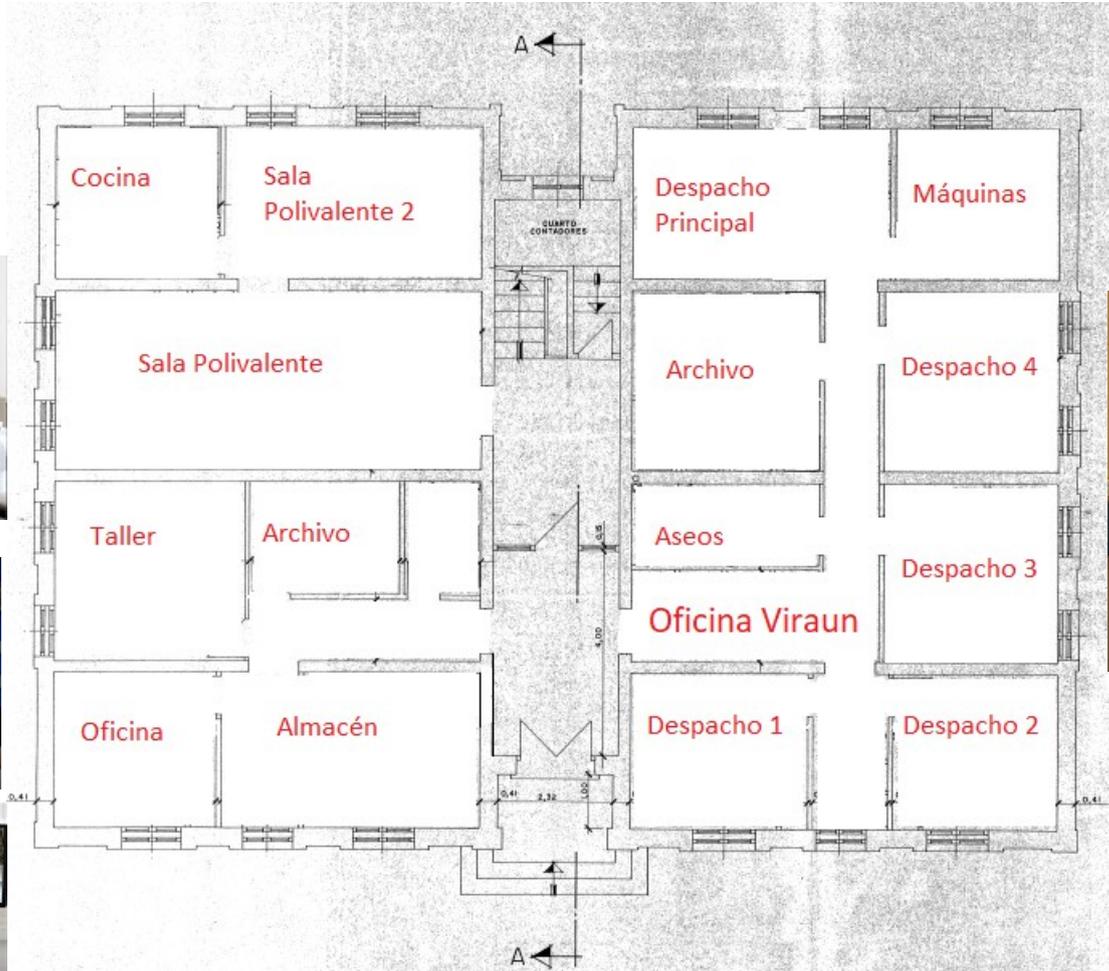
SANTOS



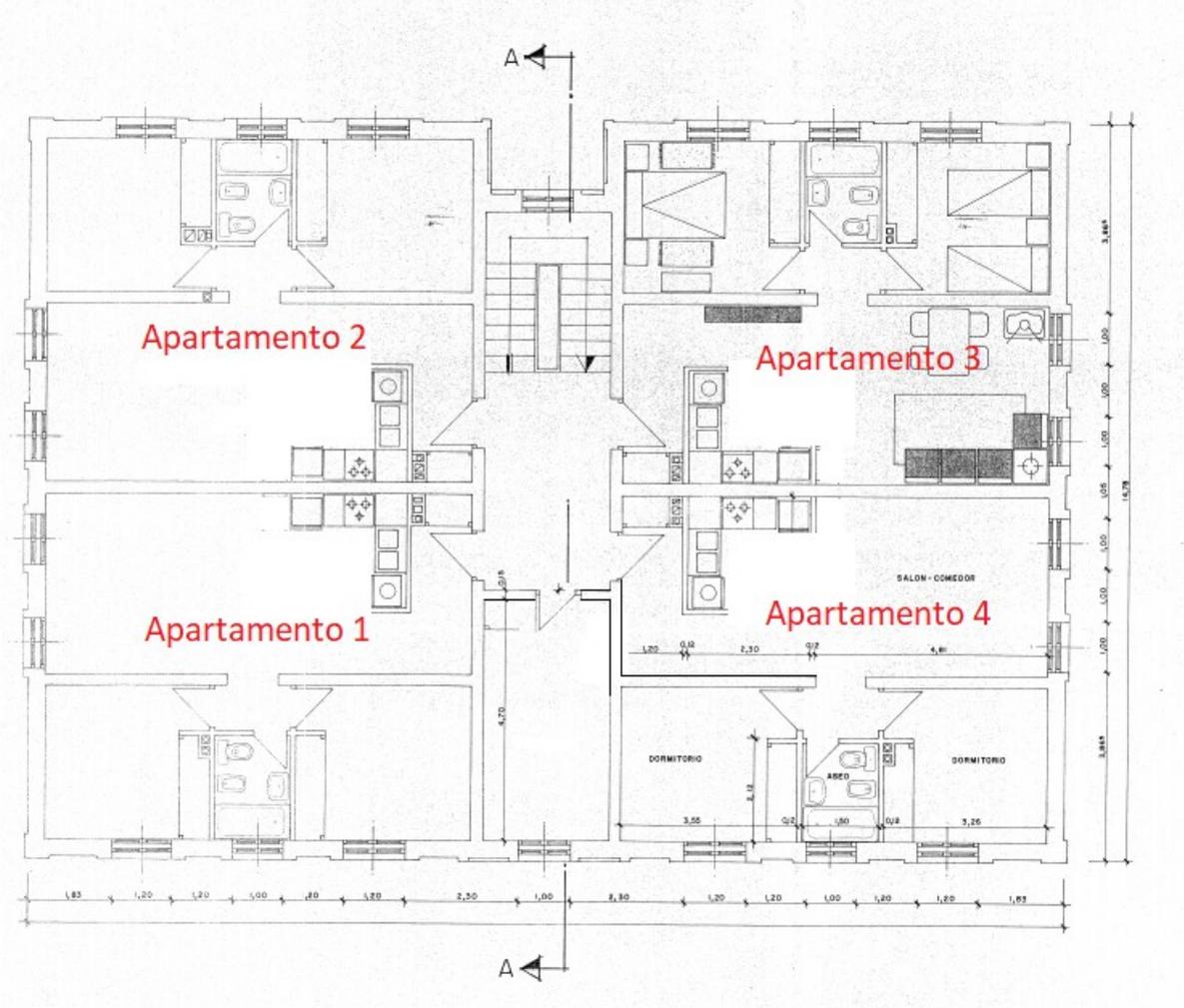
PERGO



# Edificio 1 – Planta Baja



# Edificio 1 – Planta Primera





# Edificio 1 – Planta Ático



# Edificio 2 – Planta Semisótano



CRF Vienna - Quinto Real - Proyecto ArtKintoa



# Autogeneración Absoluta

La propiedad, cuenta con su **propio manantial de agua natural**, de una pureza exquisita, al no existir en la zona presión ganadera ni agrícola, **es una parte fundamental por tanto de la propiedad**, ya que nos permite tener independencia absoluta y disponibilidad prácticamente inagotable (dentro de un uso racional) de un recurso como el agua, que **sin duda en las próximas décadas y con la evolución del cambio climático tendrá un valor capital**.

La **autosuficiencia energética** es otro elemento capital, nuestra propiedad, apostando por un **mix energético que** garantice la generación suficiente, **combinando las fuentes por Biomasa , Eólica, Solar, Hidráulica y generación de hidrógeno como acumulador de energía en vez de baterías. Con las diferentes ampliaciones se podría generar más de 1 Megavatio de potencia**.

Al ser la única vivienda prácticamente en más de 5.000 hectáreas de terreno, tiene derecho sobre el aprovechamiento forestal de los montes del Estado, pudiendo recuperar de manera gratuita la madera necesaria para su uso como combustible de biomasa, utilizando calderas de astillas (modelo Austriaco) de cogeneración, llegando a generar más de 50Kw.

Por otra parte, las corrientes de aire han sido estudiadas para **equipar el complejo con uno o dos mini aerogeneradores de ENAIR**, aprovechando las chimeneas (lo que permitiría obtener energía gracias a una potencia instalada de generación de más de 10-20Kw).

En la construcción auxiliar entre ambos edificios, donde se encuentran centralizas todas las conexiones eléctricas, baterías y generadores de emergencia, **se aprovecha la cubierta para la instalación de una potencia fotovoltaica de más de 20 Kw**. La combinación de todas las fuentes de energía previstas junto con el uso de baterías garantizan la plena autonomía del complejo.

# División Horizontal

VIRAUN

A la vista de todo lo expuesto en la presentación, la división horizontal resultante de la propiedad quedaría definida de la siguiente forma:

## **EDIFICIO 1:**

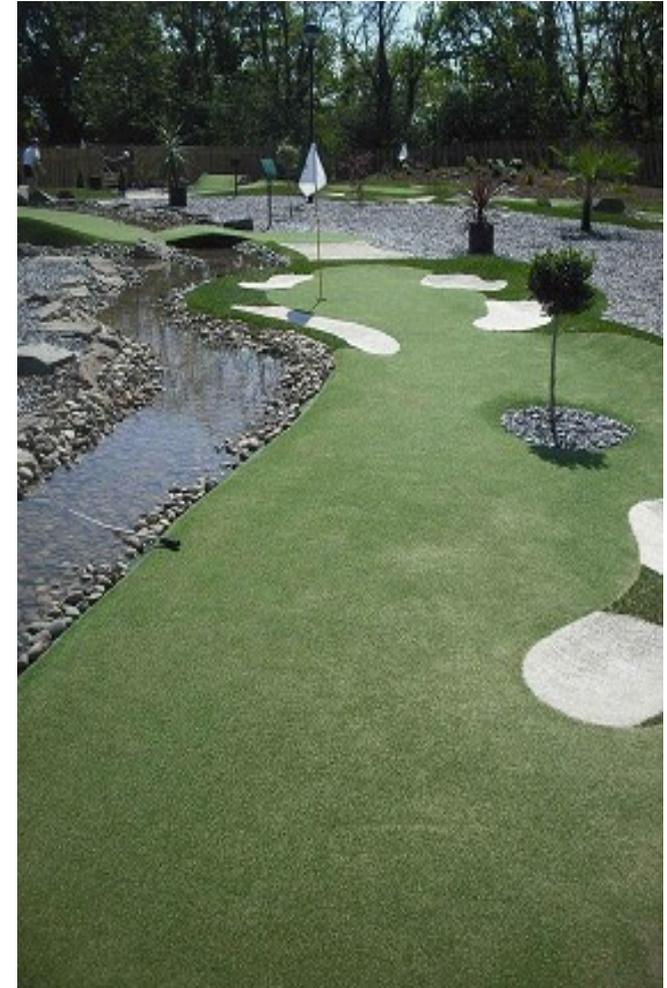
- Planta Baja propiedad de VIRAUN al 65% (2 oficinas) el 35% restante (zona de polivalente y cocina industrial) exclusiva de los nuevos propietarios.
- Planta Primera y Segunda, en total 8 apartamentos para su plena comercialización.
- Plata Ático zona de uso común del conjunto de propietarios del Edificio 1 (exclusiva de los 8 nuevos titulares).

## **EDIFICIO 2:**

- El conjunto del edificio se mantendrá como un único elemento residencial propiedad al 100% de la familia y VIRAUN.

## **PARCELA:**

- Elemento de uso común del conjunto de propietarios del complejo.





# Gastos y Servicios

Teniendo en cuenta las importantes zonas comunes del complejo se estiman unos gastos generales mensuales y cuotas que previsiblemente se corresponderán con estos conceptos:

-Pago por acceso, disfrute y mantenimiento de las zonas de recreo en edificio 2, propiedad de VIRAUN y la familia vierna: 125,00€ al mes por propietario.

-Pago por gastos de comunidad de zonas generales 200,00€ al mes por propietario.

Aportación general a las zonas comunes 3.600,00€ mensuales (50% comunidad de propietarios y VIRAUN, otro 50% familia Vierna), de los cuales:

-500,00€ a reservas.

-750,00€ al mantenimiento general y jardinería.

-750,00€ a la limpieza general.

-1.300,00€ conserje y seguridad (otra parte es abonada por la familia Vierna).

-300,00€ para consumos y otros gastos.

Otros servicios disponibles y a definir en cada caso serían:

-Box para caballos en parcelas próximas y acceso a las instalaciones.

-Traslados a Pamplona, Biarritz... en coche o helicóptero.

-Servicio de limpieza individual.

-Catering y servicio de restaurante individual.

-En temporada de verano servicio de camarero de piso para las diferentes partes de las instalaciones y cocina (a definir por el conjunto de propietarios).



# Condiciones y descuento

## **PRIVADO Y FAMILIAR**

No es una venta abierta al público en general, busca cumplir unos criterios de perfil similar dentro de la comunidad de propietarios, y del agrado de la familia Vierna. Se busca crear una ambiente cordial y correcto, siempre desde unas exquisitas formas, educación, valores clásicos y la seriedad como la base.

## **INVITACIÓN DE LA FAMILIA VIERNA**

El **nuevo propietario deberá contar con la invitación de Doña María Luisa Vierna** (en representación de la familia), para poder acceder a la opción de compra. Sin la aceptación del cliente por parte de la familia VIRAUN SL no está facultada para realizar la venta , ya que incumpliría los acuerdos privados entre las partes.

## **COLECTIVOS SELECCIONABLES Y DESCUENTO APLICABLE**

- Ciertos colectivos profesionales colegiados (Médicos, Farmacéuticos, Ingenieros, Arquitectos, Pilotos de Aviación civil y Capitanes de la Marina Mercante...).
- Socios numerarios de la Asociación Española de Directivos.
- Clientes de Banca Privada de Banco Santander y Deutsche Bank.
- Clientes Centurion de American Express.
- Otros afines a la familia.

El **descuento máximo aplicado a los precios es de 75.000,00€**, como **colectivo de interés y con la imprescindible invitación de la familia**. Se estudiará cada caso de forma individual.

# Precios de Venta con descuento



## PLANTA PRIMERA:

- Apartamento 1: 175.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 2: 195.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 3: 195.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 4: 175.000,00€ impuestos no incluidos.



## PLANTA SEGUNDA:

- Apartamento 5: 185.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 6: 205.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 7: 205.000,00€ impuestos no incluidos.
- Apartamento 8: 185.000,00€ impuestos no incluidos.



## EXTRA POR VIVIENDA:

-Autosuficiencia energética de por vida (vida útil de los sistemas de generación 30 años), por apartamento 25.000,00€, IVA no incluido; y suministro gratuito de agua potable del manantial de la propiedad.